

EXP 360071/20

"OLGUIN MARIA MARTA Y OTRO C/ CARBONE LUIS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: NOVENTA Y OCHO

Villa Mercedes (S.L.), siete de mayo de dos mil veintiséis.

AUTOS: “OLGUIN MARIA MARTA Y OTRO C/ CARBONE LUIS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”, Expte. N° 360071/20, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva.

Y VISTO: Que en fecha 05/08/2020 se presentan la Sra. OLGUIN MARIA MARTA DNI 13738455 y el Sr. PRAL SACARIAS EUFEMIO DNI 11274093 con domicilio en calle 25 de Agosto S/N, Arizona, con el patrocinio letrado de las Dras. ERICA LETICIA CORIA Y KATHERINA LECUMBERRY, promoviendo formal demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra del Sr. LUIS CARBONE, respecto del inmueble individualizado en el plano de mensura N° 9/126/19 como sito en calle 25 de Agosto S/N de la ciudad de Arizona. Agrega y ofrece prueba.

Que en fecha 17/02/2023 se provee la demanda dándosele al juicio trámite ordinario y se ordena practicar el traslado de la misma en contra de LUIS CARBONE y/o sus Herederos.

Atento las constancias del expediente, se notificó la demanda mediante edictos en el Boletín Oficial y en un diario local, de conformidad a lo normado por el art. 911 del CPC, emplazando a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble para que comparezcan a tomar la intervención que les corresponda, según constancias obrantes en actuaciones de fechas 12/05/2023 y 28/09/2023.

Que atento no haber comparecido los demandados notificados por edictos se dio intervención a Defensoría de Ausentes en fecha 04/09/24.

Que en fecha 29/10/2024 de conformidad a lo normado por los arts. 360 bis y 360 del CPCCSL, se designa audiencia para el día 13/12/2024, la que se recepciona en la fecha indicada y existiendo hechos controvertidos se efectúa la apertura a prueba.

Que se encuentra agregada la prueba documental acompañada en ocasión de interponer demanda (art. 333 CPCCSL) y se recepcionó el resto de la prueba ofrecida por los promovientes, colectándose la misma en el respectivo “cua-

dero" atento al trámite de ordinario propio impreso al juicio (conc. art. 380 CPCCSL).

Que, clausurado el periodo de pruebas en fecha 23/09/25, se ponen los autos en la Oficina para alegar, haciendo lo propio la parte actora en fecha 22/12/2025.

Que, en fecha 30/12/2025 se ordena autos para sentencia, y se efectiviza el pase oportunamente, recibiendo el suscripto las actuaciones a despacho, a sus efectos.

Y CONSIDERANDO: I. 1º) Que los actores se presentan promoviendo demanda ordinaria tendiente a obtener la ADQUISICIÓN DE DOMINIO POR POSESIÓN VEINTEAÑAL respecto del inmueble ubicado la localidad de Arizona, Departamento Gobernador Dupuy, Provincia de San Luis, anotado registralmente a nombre de LUIS CARBONE, el cual se encuentra inscripto al Tomo 72 de Pedernera, Folio 337, N° 8438, bajo el padrón originario 460.073, y que conforme plano de mensura N° 9/126/19, se identifica como la parcela N° 5 de la manzana 17. Manifiestan expresamente que residen en el inmueble que se pretende usucapir desde hace más de 40 años, habiendo construido allí la vivienda donde residen, la cual constituye su único patrimonio. Refieren que la posesión ha sido siempre pública, pacífica y continuada, habiendo mantenido el terreno y edificado en él, siendo reconocidos como dueños por los vecinos de la zona. Agregan prueba documental y dejan ofrecida la demás que hace su derecho.

II. Que de la prueba ofrecida y colectada surge que:

Se tuvo por agregada la documental acompañada a la demanda, la cual no fue impugnada ni desconocida. En detalle: copias certificadas de los DNI de los peticionantes, cartas poder con firmas certificadas, plano de mensura N° 9/126/19 visado por la Dirección Provincial de Catastro, estado de cuenta del impuesto inmobiliario, estudio de antecedentes de titularidad y condición catastral con copia del asiento registral del dominio afectado.

Informe de Dominio RPI indicando la titularidad del inmueble objeto de usucapión, siendo Titular Registral el Sr. LUIS CARBONE. Obrante en actuación de fecha 29/04/2022.

Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (DPIP) donde informa que NO afecta inmuebles fiscales. Obrante en actuación de fecha 29/04/2022.

Plano de Mensura N° 9/126/19.

Estudio de antecedentes obrante en actuación de fecha 29/04/2022.

Prueba informativa ofrecida por la parte: Oficios a la Secretaría Electoral Nacional y Provincial, y al Registro Nacional de las Personas (RENAPER).

Prueba testimonial: Los testigos Alicia Ester Bulacio, Hugo José Funes, Patricia Graciela Pérez y Mónica Alejandra Funes, quienes en forma coincidente manifestaron conocer a los actores desde hace décadas (entre 30 y 40 años). Refirieron que el Sr. Pral y la Sra. Olguín han habitado el inmueble "desde siempre" o desde que tienen memoria, utilizándolo como vivienda familiar donde han criado a sus hijas. Destacaron que han realizado "muchas mejoras", cercamientos y que la ocupación es de "público conocimiento" en el pueblo de Arizona sin que nadie haya cuestionado su posesión.

III. 1°) Que los solicitantes al promover la demanda y en actuaciones posteriores acompañaron la documentación contemplada por la Ley 14.159 art. 24 y mediante la prueba rendida han demostrado las condiciones generales inherentes a la viabilidad y procedencia de prescripción adquisitiva en el caso.

2°) Que los promovientes poseen capacidad para prescribir conforme a lo normado por los arts. 22, 1897 y 2551 CCyCN.

3°) Que el bien en cuestión es susceptible de ser adquirido por prescripción (Arts. 1883, 1887, 1897 CCyCN).

4°) En fecha 07/08/2023 se acompañaron los edictos de ley.

Que a fecha 29/04/2022 y 08/03/2022 obra contestación de oficio de Secretaría Electoral Judicial.

Que en fecha 12/09/2024 compareció Defensoría Civil.

Según constancias de autos cumplimentó con lo dispuesto por arts. 914, (citación a Provincia en fecha 23/02/2023, a Municipio en fecha 13/03/2023; y a colindantes en fecha 13/03/2023.

Se cumplimentó con la colocación de cartel según art. 916 CPCCSL (conf. act. de fecha 21/04/2023).

Se cumplimentó con la medida de inspección judicial in situ según art. 918 CPCCSL (conf. act. de fecha 18/06/2024). Allí se constata que el inmueble se encuentra limpio, en buen estado de conservación, habitado por la familia del Sr. Sacarías Eufemio Pral, que la propiedad se encuentra cercada con alambre y media sobra negra; que tiene una construcción antigua, específicamente una vivienda.

Que los actores pagaron la tasa de justicia pertinente. Asimismo acompañaron libre de deuda inmobiliario, según surge de actuación de fecha 17/05/2022.

5º) Que los actores han probado haber ejercido la posesión pretendida de modo legítimo, esto es “animus domini” sobre el inmueble a usucapir, de forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, observándose el plazo de ley (art. 4015 Cód. Civ, actuales 1899 2565 CCyCN), ejerciendo actos posesorios tales como la construcción de su vivienda familiar, el mantenimiento y limpieza del predio, la realización de mejoras constantes, el cercado perimetral con alambre y media sombra, y el pago de los impuestos que gravan el inmueble; ello sin turbación alguna; por lo que tengo por cierto que se han comportado como dueños exclusivos del inmueble por veinte años hasta la presentación de la demanda.

“Tiene dicho esta Sala que la prueba de la posesión comprende no sólo el “animus”, representado en este caso por el pago de impuestos a nombre del titular registral demandado, sino por el “corpus”, es decir, el elemento material constituido -entre otros actos- por la residencia efectiva en el inmueble a prescribir sin reconocer a ningún otro como dueño y la realización de actos tales como: construcciones, refacciones, levantamiento de cercos o muros medianeros, plantar árboles, alquilar el inmueble sin rendir cuenta de los alquileres a mandantes ni terceros, etc.; habiéndose mencionado el carácter riguroso y concluyente que debe tener la prueba testimonial cuando la restante prueba ofrecida es más débil, o la necesidad de acreditar por otros medios que no sea el solo testimonio, la posesión continua e ininterrumpida por más de veinte años y hasta la fecha....” (Soler, Alberto y otro/a vs. Sucesores de Raúl Aniceto Macaya s. Prescripción adquisitiva vicenal/usucapión /// CCC Sala II, Azul, Buenos Aires; 05/04/2018; Rubinza Online; 2-62393/2017; RC J 2052/18).

6º) Por lo señalado, sin perjuicio de que no compareciese persona alguna que pretenda derechos sobre el inmueble objeto de litis, se ha producido prueba respecto de los extremos necesarios para la viabilidad de la demanda, por lo cual corresponde tener por reconocidos y ciertos los hechos invocados por los actores. (arts. 486, conc. 356 inc. 1º CPCCSL y art. 263 CCyCN).

Que tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas indican la viabilidad de lo requerido por los peticionantes, correspondiendo hacer lugar a la pretensión formulada encaminada a adquirir por prescripción adquisitiva veintañal el

inmueble descripto en el memorial de demanda, quedando bajo su exclusiva responsabilidad y con los efectos de ley cualquier error u omisión en denunciar datos necesarios a los efectos de que la litis quedara constituida de otro modo y condiciones.

7º) Que como consecuencia de tal circunstancia, y a efectos de hacer efectivo el derecho reconocido a los actores por medio de este resolutorio, deberá oficiarse al Registro de la Propiedad Inmueble y demás Organismos que fueren menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones encaminadas a dar la baja de inscripciones anteriores y el alta de la inscripción dominial ordenada, asentando una nueva en su reemplazo a nombre de los actores en la proporción reclamada.

IV. Previo a la expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de fotocopias que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente, por Secretaría cumplimentese con la Resolución N° 16 – STJSL-AA- 2014 (cc. art. 921 del CPCC), quedando a cargo de la parte interesada, el cumplimiento de la colocación de cartel indicativo previsto en el art. 921 del CPCC.

V. 1º) Que, en materia de gastos y costas causídicas, corresponde que las mismas sean a cargo de los promovientes.

2º) En materia de honorarios, previo a la regulación de los mismos, las apoderadas intervinientes deberán cumplimentar con lo establecido en el art. 26 L.H. Asimismo, deberán acreditar inscripción por ante DPIP-IIBB y situación tributaria en ARCA (conc. art. 9 y Ley de Honorarios) vigente.

Por lo indicado, y normas jurídicas citadas;

RESUELVO: I) Hacer lugar a la demanda de posesión veinteñal iniciada por el Sr. **SACARIAS EUFEMIO PRAL D.N.I N° 11.274.093** y la Sra. **MARIA MARTA OLGUIN D.N.I N° 13.738.455**. II) Declarar que el Sr. **SACARIAS EUFEMIO PRAL D.N.I N° 11.274.093** y la Sra. **MARIA MARTA OLGUIN D.N.I N° 13.738.455** adquirieron en fecha 05/08/2020 el dominio por prescripción veinteñal de un inmueble que se encuentra ubicado en la localidad de Arizona sito **(según levantamiento parcelario asentado en plano 9/126/19 e Informe Catastral de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales)** en calle Mariano Moreno esq. 25 de Agosto; conforme plano de mensura N° 9/126/19, parcela 5, manzana 17, con superficie total de 880,96 m², medidas A-B= 25,70 m.; B-C= 5,66 m.; C-D= 25,77 m.; D-E= 30,00 m.; y E-A= 29,84 m.; lindando al Norte con calle Mariano Moreno; al

Sur con parcela 3 (Padrón 460.074) de Lucio Andrada; al Este con calle 25 de Agosto; y al Oeste con parcela 1 (Padrón 460.072) de Esteban Reffort y Julián Reffort; inscripto al Tomo 72 de Pedernera, Folio 337, N° 8438, Padrón 460.073, receptoría Anchorena, a nombre de Luis Carbone. **III)** Ordenar la cancelación de toda registración catastral anterior que pudiere existir vinculada con esta fracción de terreno referenciada y que se proceda a dar el alta de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de conformidad a lo declarado en la presente sentencia, asentando la misma a nombre de la parte actora, debiendo a sus efectos oficiarse a las Reparticiones y Organismos que fuere menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones al efecto. **IV)** Previo a la expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de fotocopias que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente, por Secretaría cumplimentese con la Resolución N° 16 – STJSL-AA- 2014 (cc. art. 921 del CPCC), quedando a cargo de la parte interesada, el cumplimiento de la colocación de cartel indicativo previsto en el art. 921 del CPCCSL. **V)** Gastos y costas causídicas a los promovientes, dejando diferida la regulación de honorarios de las profesionales intervinientes hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite situación tributaria e inscripción ante ARCA y DPIP/IIBB debidamente actualizada. **VI)** Notifíquese.

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 360071/20 - OLGUIN MARIA MARTA, PRAL SACARIAS EUFEMIO C/ CARBONE LUIS S/
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Actuación: 400120 - 30228081/26 - SENTENCIA DEFINITIVA N°

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 7 páginas.

Fecha firma **07/05/2026 12:12**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr. Ley Nacional 25506, Ley Provincial V-0591-2007; V-0699-2009 y Artículo 104 de la Ley Orgánica de Administración de Justicia N° IV-0086-2021, pudiendo ser verificada en <https://firmadigital.sanluis.gov.ar>).-



GEREMIAS PABLO
FEREZ
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL,
COMERCIAL Y
AMBIENTAL N° 2 - VM.